

**INTEGRAZIONE A CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE
DEL 8/07/2007
AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. MARCHE n. 34/1992**

tra

Comune di Fano (il “**Comune**”), con sede in Fano, Via S. Francesco n. 76, codice fiscale 00127440410, in persona dell'..., nato a ..., domiciliato per la carica presso la casa comunale Via S. Francesco n. 76, munito dei necessari poteri in forza di provvedimento sindacale n. ...

e

Blue SGR S.p.A., con sede legale in Milano, Vicolo Santa Maria alla Porta n. 1, capitale sociale Euro 4.000.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 10219881009, iscritta all'Albo delle SGR sezione gestori di FIA al n. 124, non in proprio, ma quale società di gestione del Fondo comune di investimento immobiliare con finalità sociali di tipo chiuso riservato denominato “Fondo Cives” (il “**Fondo**”), in persona del sig. ..., nato a ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale, in qualità di procuratore, munito dei necessari poteri.

Il Comune e il Fondo sono di seguito indicati anche collettivamente come le Parti e singolarmente come la Parte.

Premesso che

- a) in data 8 agosto 2007, per atto ai rogiti del Notaio Alfredo de Martino di Fano (la “**Convenzione di Lottizzazione**”), rep. n. 1.614 racc. n. 1.152, il Comune, da una parte, e i lottizzanti Polo Holding S.p.A., allora con sede legale in Fano, Viale XII Settembre n. 80, capitale sociale Euro 5.100.000,00, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Pesaro Urbino 02121530410, Grottoli Corrado, Seri Maria, Grottoli Francesca e Grottoli Paola, dall'altra, hanno sottoscritto la convenzione urbanistica relativa all'area allora identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Fano al Foglio 16, mappali 304, 212, 105, 952, 938, 947, 954, 107, 937, 325, 1012, 1013, 1047, 1054, 1058, 1060, 1052, 1056, 1051, 1053, 1057, 1055, 1059 parte, 1049 e 1048, avente ad oggetto il progetto di un piano di lottizzazione in variante al P.R.G. (il “**Piano di Lottizzazione Fano Alta – Giardini del Carmine**”), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Fano n.26 del 13 febbraio 2007;
- b) la Convenzione di Lottizzazione, avente durata iniziale pari a 10 anni, ossia sino all'8 agosto 2017, è stato oggetto delle proroghe automatiche disposte dagli artt. 30 comma 3-*bis* del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, 10 comma 4-*bis* del D.L. 16 luglio 2020 n. 76, 10-*septies* del D.L. 21 marzo 2022 n. 21, come modificato dall'art. 4-*quater* comma 1 del D.L. 9 dicembre 2023 n. 181, sino all'8 maggio 2026;
- c) il Fondo è un fondo di *housing* sociale, dedicato a incrementare la dotazione di “alloggi sociali” così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, che aderisce al sistema integrato dei fondi di cui all'art. 11 del D.P.C.M. del 16 luglio 2009 (c.d. “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”) e che realizza i propri interventi immobiliari al fine di contribuire ad incrementare, in attuazione del D.P.C.M. 16 luglio 2009, la dotazione di “alloggi sociali” come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, ovvero unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione e all'acquisto di alloggi nel libero mercato;
- d) nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, dunque, con atto di compravendita del 21 maggio 2018 a rogito del predetto Notaio Alfredo de Martino di Fano, rep. n. 15.294 racc. n. 11.185, il Fondo è divenuto proprietario di n. 9 lotti edificabili con sovrastanti fabbricati in corso di edificazione (di cui n. 4 parzialmente edificati) costituenti la porzione sud del Piano di Lottizzazione “Fano Alta – Giardini del Carmine”, catastalmente identificati al Catasto Terreni del Comune di Fano al Foglio 16 mappali 1262-1272 (Lotto 13), 1268 (Lotto 14), 1270 (Lotto 15), 1273-1266

- (Lotto 16), 1263-1305 (Lotto 17), e al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappali 1499 (Lotto 18), 1500 (Lotto 19), 1501 (Lotto 20) e 1502 (Lotto 22), allo scopo di realizzare in tali Lotti degli “alloggi sociali” ai sensi del predetto D.M. 22 aprile 2008;
- e) al fine di permettere la realizzazione di tali “alloggi sociali” è stato presentato al Comune, in data 2 novembre 2018, il progetto P.G. n. 2018/78142, n. 2018/78060 e n. 2018/78040, Pratica Edilizia n. 1202/2018, n. 1203/2018 e n. 1201/2018 (il “**Progetto**”), che prevede l’edificazione di n. 9 fabbricati per un totale di n. 68 unità immobiliari di edilizia convenzionata;
- f) con permesso di costruire n. 959/2018 (il “**Permesso di Costruire n. 959/2018**”), sono stati definiti i contenuti e le fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al predetto Piano di Lottizzazione “Fano Alta - Giardini del Carmine”, ossia le seguenti Fasi:
- “**Fase 1B**”: opere di urbanizzazione funzionali ai Lotti 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 21-bis, 22 e 23 e 28I;
 - “**Fase 2B**”: opere di urbanizzazione funzionali ai Lotti A, B, C e D;
- con la precisazione che i Lotti 23 e 28I, compresi nell’area di urbanizzazione “Fase 1B”, sono di proprietà di terzi, mentre il Lotto 21-bis è stato ceduto dal Fondo ad una Cooperativa di Abitanti che ne sta completando l’edificazione;
- g) al fine di permettere la realizzazione del Progetto, le Parti hanno, inoltre, sottoscritto in data 18 maggio 2019, per atto a rogito del predetto notaio Alfredo de Martino di Fano, rep. n. 16.660 racc. n. 12.214, la convenzione, ai sensi del regolamento regionale n. 6 del 4 ottobre 2004, per la costruzione di n. 68 alloggi in località Carmine da cedere/locare a prezzo/canone convenzionato, successivamente modificata per atto a rogito del medesimo notaio, rep. n. 20.560 racc. n. 15.087, e in data 27 luglio 2022, per scambio di corrispondenza (complessivamente la “**Convenzione Sociale**”);
- h) in data 20 giugno 2022, per atto a rogito del predetto notaio Alfredo de Martino di Fano, rep. n. 20.635 racc. n. 15.131, il Fondo ha ceduto al Comune, a titolo gratuito, la piena proprietà delle aree censite al Catasto Terreni al Foglio 16 mappali 1218, 1222, 1247, 1250, 1260, 1278, 1285, 1283, 1288, 1294, 1291, 1299, 1295 (al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 1295 cat. F/4, che individua area di ripostiglio demolito), 1297 (al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 1297 cat. F/4, che individua area di ripostiglio demolito) (Aree destinate a Strade e parcheggi), 1220, 1223, 1224, 1237, 1243, 1244, 1248, 1249, 1252, 1255, 1256, 1257, 1275, 1276, 1301, 1307, 1530, 1536 (Aree destinate a verde) della superficie complessiva di mq. 28.732, R.D. euro 145,67, R.A. euro 149,62, nonché al Catasto Terreni al Foglio 16 mappali 1531 e 1537 sui quali sono stati realizzati manufatti destinati a cabina elettrica, e precisamente le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Foglio 16 mappale 1531 cat. D/1, Via Dirindella snc, P.T., R.C. euro 103,64, 1537 cat. D/1, Nuova Strada di lottizzazione snc, P.T., R.C. euro 129,34;
- i) alla data odierna, per quanto riguarda le aree di proprietà del Fondo, risultano
- edificati e dotati di agibilità i Lotti 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 22;
 - edificati, ma non ancora dotati di agibilità, i Lotti 13 e 14;
 - completate le opere di urbanizzazione della “Fase 1B”, le quali sono attualmente in corso di collaudo;
 - da realizzarsi, con le tempistiche previste dalla Convenzione di Lottizzazione e dal Permesso di Costruire n. 959/2018, le opere di urbanizzazione della Fase “2B”;
- j) le Parti intendono ora meglio precisare e integrare taluni obblighi derivanti dalla Convenzione di Lottizzazione.

Tutto ciò premesso, le Parti convengono quanto segue.

Articolo 1

Disposizioni generali

- 1.1. Le premesse e i seguenti allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto (l'“**Atto**”):
- Allegato 1: - Relazione
 - Allegato 2: - Tavola 1 – elaborato planimetrico
 - Allegato 3: - Tavola 2 – Particolari
 - Allegato 4: - IM01 – Planimetria teleriscaldamento
 - Allegato 5: - IM05 – Servitù aree di passaggio e tubazioni
- 1.2. Per quanto non integrato dal presente Atto, le Parti confermano quanto previsto dalla Convenzione di Lottizzazione, come successivamente modificata, con riferimento alle aree di proprietà del Fondo.

Articolo 2

Integrazioni alla Convenzione di Lottizzazione limitatamente alle opere di urbanizzazione

- 2.1. Con la sottoscrizione del presente Atto, come meglio precisato nell'**Allegato 1** e salvo quanto previsto dal successivo art. 2.2, Blue, quale società di gestione del Fondo, si obbliga:
- a) a precisazione di quanto previsto dall'art. 9 della Convenzione di Lottizzazione, al fine di evitare possibili allagamenti nei Lotti 13 e 14 e su Via Rizzoli, a effettuare, entro e non oltre il 15 febbraio 2025, nelle aree individuate nell'**Allegato 2** un intervento di regimazione delle acque meteoriche avente le caratteristiche di cui all'**Allegato 3**;
 - b) a modifica di quanto previsto dall'art. 5 della Convenzione di Lottizzazione:
 - 1. l'area di sedime di Via Mauro Macchi sarà ceduta dal Fondo, entro e non oltre il 15 febbraio 2025, e sulla stessa, previa richiesta da presentare al SUAP, verrà rilasciata alla Energon Esco S.p.A. una Concessione di Occupazione di Suolo Pubblico, nel rispetto del Regolamento Comunale per la disciplina del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria, di cui alla delibera C.C. del 17/02/2021 e successive modificazioni, per le tubazioni del teleriscaldamento realizzate da quest'ultima società, come da **Allegato 5**;
 - 2. al riguardo, il Fondo si impegna a fornire al Comune, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Atto, il progetto e i relativi *as-built*;
 - 3. ampliamento per n. 16 posti auto del parcheggio pubblico previsto lungo Via Poggi come da Allegato 2;
 - c) a precisazione ed integrazione di quanto previsto dall'art. 6 della Convenzione di Lottizzazione, a realizzare, entro e non oltre il 31 marzo 2025, il collegamento ciclopedonale tra Via Mauro Macchi e Via Dirindella nell'area identificata al Foglio 16 mappale 1140 della superficie di mq. 181, come meglio indicato nell'Allegato 2; quanto realizzato dovrà essere ceduto al Comune di Fano entro il 30 giugno 2025;
 - d) ad integrazione di quanto previsto dall'art. 7 della Convenzione di Lottizzazione, a completare, entro e non oltre il 31 dicembre 2025, il tratto di strada che costituisce il proseguimento della Via Christian Barnard in modo da congiungere quest'ultima alla Via del Carmine, come meglio indicato nell'Allegato 2, in tal modo anticipando il termine originariamente previsto dalla Convenzione di Lottizzazione per il completamento della “Fase 2B” e dal Permesso di Costruire n. 959/2018.
- 2.2. In ultimo, le Parti si impegnano a:
- (i) assumere ogni iniziativa, per quanto di competenza, al fine di vedere realizzati gli interventi di cui al precedente art. 2.1;
 - (ii) aggiornare i valori €/mq di vendita convenzionata di cui alla Convenzione Sociale entro il 30 giugno 2025;

- (iii) esaminare, entro il 30 giugno 2025, una proposta di variante non sostanziale alla Convenzione di Lottizzazione, con l'obiettivo di "aggiornare" il progetto planivolumetrico approvato con il Permesso di Costruire n. 959/2018.

Articolo 3

Foro

Qualsiasi controversia relativa alla validità, all'interpretazione e all'esecuzione del presente Atto o, comunque, allo stesso connessa sarà devoluta, in via esclusiva, alla giurisdizione del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 11 della L. n. 241/1990 ed art. 133, comma 1 lett. a).2 - f) del D.Lgs. n. 104/2010.

17/12/2024

Comune di Fano

Blue SGR S.p.A.
Fondo Cives
